



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

nº 09/2025

Grupo

Grau de Sigilo

Folha

SEMMA – GOIANÉSIA DO PARÁ/PA

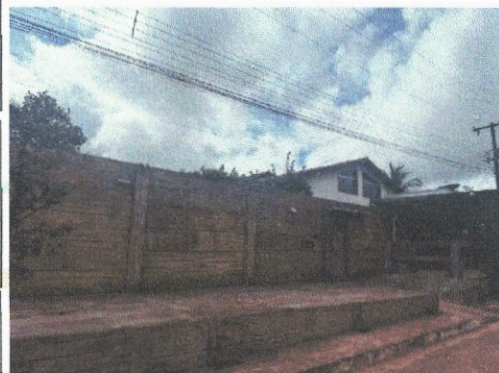
Unidade Isolada Construção

Confidencial

1 de 4

INTRODUÇÃO / IDENTIFICAÇÃO

Categoria				UF	Município do Imóvel			
INSTITUCIONAL				PA	GOIANÉSIA DO PARÁ/PA			
PROPRIETÁRIO (A)				DATA DA VISTORIA				
FRANCISCO MAGALHÃES NETO				25/03/2025				
Endereço do Imóvel - Bairro								
AV. TANCREDO NEVES, S/Nº - CENTRO								
L. Je		Longitude		Datum		CEP		
Hemisfério	Graus	Min	Seg	Graus	Min	Seg		
-	-	-	-	-	-	-	68.639-000	
ÁREA (m²)	Finalidade	Objetivo		Interessado				
APROX.: 550,00 m²	LOCAÇÃO	VALOR LOCATIVO MENSAL		PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIANÉSIA DO PARÁ/PA				
Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes								
Situação Paradigma: Imóvel Caracterizado pelos Imóveis Assemelhados e ou Documentação								



CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Infraestrutura Urbana		
Água Potável, Esgoto Sanitário, Energia Elétrica, Telefone, Esgoto Pluvial, Iluminação Pública.		
Serviços Públicos e Comunitários	Padrão das Edificações na Região	
Coleta de Lixo, Comércio, Educação, Saúde, Segurança.	Normal (c/ aspectos de Médio Padrão)	
Usos Predominantes no Logradouro	Via de Acesso ao Endereço	
Residencial e Comercial.	Local	
Região no Contexto Urbano	Influências Valorizantes	Influências Desvalorizantes
Região Central	Sem Destaque	Sem Destaque

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Edificação

Implantação/Inserção	Vistoria	Data da	Ocupação	Uso	Teto	Cobertura	
Pulverizada	Externa e interna	Vistoria 25/03/2025	Ocupado	Institucional	Forro em gesso/laje	Telha em Cerâmica/laje	
Paredes Externas	Fachada Principal	Demais Fachadas		Esquadrias Fachada Principal		Demais Esquadrias	
Alvenaria	Pintura	Pintura		Ferro, madeira e vidro		Ferro, madeira e vidro	
Áreas Molhadas			Áreas Secas			Idade Estimada (Anos)	
Pisos	Paredes Internas		Pisos				
Cerâmica	Azulejo		Cerâmica			> 10 <= 20	
Nº Subsolos	Nº Térreos	Nº Mezanimos	Nº Sobrelojas	Nº Pav Outros	Nº Coberturas	Qtd Pavimentos da Unidade	
0	2	0	0	0	2	2	
Locação no Terreno	Vista Panorâmica	Orientação Solar	Vagas de Garagem Definidas			Taxa de Condomínio (R\$)	Fração Ideal
Único	Sem Influência	Sem Influência	Total Cobertas	Total Descobertas	Total	0,00	0,00
			01	0,00	01		

Handwritten signature
Ney de C. S. Caldas
Arquiteto e Urbanista
CAU A68787-1/PA



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIANÉSIA DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTE, URBANISMO E HABITAÇÃO



Compartmentos	Salão de Lazer	Padrão de Acabamento	Estado de Conservação
16	1	Normal (c/ aspectos de Médio)	Regular (reparos simples)

Divisão Interna:

TÉRREO	1º PAVIMENTO
03 Salas;	01 Sala;
05 Banheiros;	01 depósito;
03 Cozinhas;	01 banheiro.
01 Depósito;	
01 Varanda;	
01 Salão de lazer;	
01 Área de serviço.	

Equipamentos da Unidade ou Disponíveis para a Unidade no Empreendimento

Espaço para refeitório.

Terreno da Unidade

Área (m²)	Testada (m)	Profundidade	Posição	Cota / Greide	Formato Aproximado
_____	_____	_____	Centro de quadra	Igual ou Acima	Irregular

Inclinação	Cercamento	Cercamento Frente	Cercamento Laterais/Fundos	Vocação Principal
Leve a/cive	Total	Muro	Muro	Residencial/Comercial

Lados do Terreno

Empreendimento/condomínio

Nº de Prédios	Total de Unidades	Ocupação do Terreno	Padrão do Empreendimento
_____	_____	_____	_____

Infraestrutura	Estado de Conservação
_____	_____

PATOLOGIAS E DEFICIÊNCIAS DE ENGENHARIA E/OU ARQUITETURA, EM RELAÇÃO AOS PADRÕES ESTABELECIDOS PELA PREFEITURA

Com Base na Vistoria Observamos ou com Base na Situação Paradigma (se For o Caso) Consideramos:

Vícios de Construção Graves	Outros Danos Graves	Estabilidade e Solidez	Condições de Habitabilidade
Aparentemente Não Possui	Aparentemente Não Possui	Aparentemente Possui	Aparentemente Possui

MANIFESTAÇÃO SOBRE A POSSIBILIDADE DE ACEITAÇÃO DO BEM COMO GARANTIA E SOBRE A SUA CONFORMIDADE COM A DOCUMENTAÇÃO E ATENDIMENTO AOS REQUISITOS MÍNIMOS DE ENGENHARIA / ARQUITETURA ESTABELECIDOS PELA PREFEITURA

Com Base nos Subsídios Disponíveis, Resumidos no Presente Laudo, do Ponto de Vista de Engenharia e Arquitetura, no que se Refere a Possibilidade de Aceitação do Imóvel:

Sim, Somos Favoráveis à Aceitação do Imóvel para Locação.

O imóvel tal como considerado para efeito de avaliação: Aparenta Conformidade Com a Documentação

Handwritten signature: Neyvalde C. S. Caldas
Neyvalde C. S. Caldas
Arquiteta e Urbanista
CAU A68787-1/PA



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIANÉSIA DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTE, URBANISMO E HABITAÇÃO



DIAGNÓSTICO RESUMIDO DE MERCADO

Performance Percebida	Nível de Ofertas Verificado no Segmento	Liquidez Inferida para o Imóvel
Aparentemente Recessivo	Aparentemente Médio	Sem Destaque

ESPECIFICAÇÕES

Método	Grau de Fundamentação	Grau de Precisão
Comparativo de Dados	Grau I	Grau I

RESULTADOS

Situação Descrita e Considerada para Efeito de Avaliação	Tipo de Valor Determinado	Data de Referência da Avaliação
Situação Paradigma: Imóvel Caracterizado pelos Imóveis Assemelhados e ou Documentação	Valor Locativo	25/03/2025

Avaliação Itemizada

Valor de Avaliação R\$ 6.500,00 (SEIS MIL E QUINHENTOS REAIS)

Valor Mínimo Admissível (NBR 14.653-2) 10%:	Valor Máximo Admissível (NBR 14.653-2) 10%:
R\$ 5.650,00	R\$ 7.150,00

SIGNATÁRIOS

Responsável Técnico	Formação	CAU	CARGO
NEYVA DE CASSIA SANTOS CALDAS	ARQUITETA E URBANISTA	CAU A68787-1/PA	ARQUITETA E URBANISTA

Coragem e fé para trabalhar!

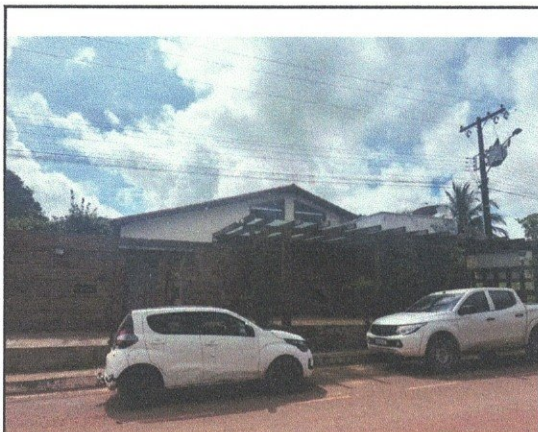

Neyva de C. S. Caldas
Arquiteta e Urbanista
CAU A68787-1/PA

Responsável Técnico:

Neyva de Cássia S. Caldas
Arqta. e Urb. CAU A68787-1/PA



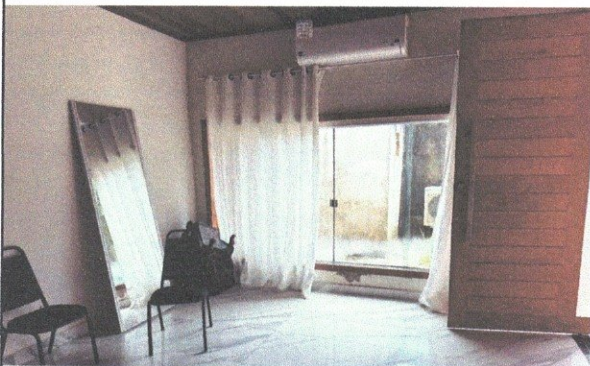
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



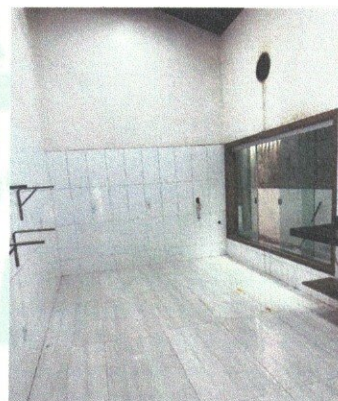
hada



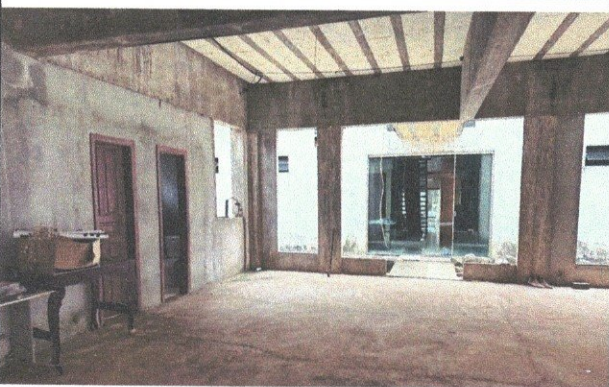
Sala



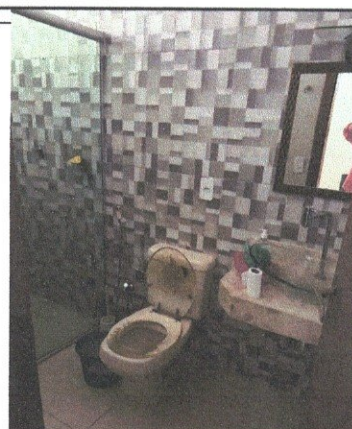
epção



Cozinha



Salão de lazer



Banheiro

Handwritten signature



PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

O Agente de Contratação do Município de GOIANÉSIA DO PARÁ, através do(a) SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E SANEAMENTO, consoante autorização do(a) Sr(a). PABLO WILKS LIMA XAVIER, na qualidade de ordenador(a) de despesas, vem abrir o presente processo administrativo para LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO PARA A SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E SANEAMENTO DE GOIANÉSIA DO PARÁ.

DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A presente Inexigibilidade de Licitação encontra-se fundamentada no art. , da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e suas alterações, conforme diploma legal citado.

Art. 74. É inexigível a licitação quando houver inviabilidade de competição, em especial:

[...]

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

DA JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

O presente processo administrativo tem por objeto suprir as necessidades do Município de GOIANÉSIA DO PARÁ, atendendo à demanda da(o) SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E SANEAMENTO, com fulcro no Art. 74, INCISO V, da Lei n.º 14.133/2021, em obediência ao Princípio da Continuidade do Serviço Público, que por sua vez, viabiliza a contratação em comento, tornando o caso em questão, dentro das exigências requeridas por este dispositivo.

Justificamos ainda a contratação do objeto deste termo decorre da necessidade da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Saneamento não ter local apropriado para atender o seu próprio funcionamento, o endereço do imóvel fica localizado na Rua Tancredo Neves nº 225, Bairro Industrial - Goianésia do Pará, Estado do Pará.

A locação do imóvel é importante para que se tenha um ambiente adequado para desempenho de suas atividades precípuas, e, assim, atenda às necessidades da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Saneamento.

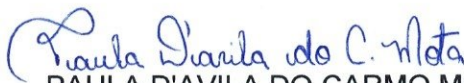


DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO

O preços encontram-se compatível com a realidade mercadológica, conforme Laudo de Avaliação Imobiliária.

Face ao exposto, a contratação pretendida deve ser realizada com FRANCISCO MAGALHAES NETO, no valor de R\$ 78.000,00 (setenta e oito mil reais) , levando-se em consideração a melhor proposta ofertada, conforme documentos acostados aos autos deste processo.

GOIANÉSIA DO PARÁ - 22 de abril de 2025


PAULA D'AVILA DO CARMO MOTA
Comissão de Contratação
Agente de Contratação